ROMÂNIA
JUDEŢUL PRAHOVA
COMUNA TINOSU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

- privind aprobarea concesionării, prin licitaţie publică, a terenului extravilan Tarla 13 Parcela Hb 80 în suprafaţă de 31 186 mp, aparţinând domeniului public al comunei Tinosu, judeţul Prahova, în vederea amenajării unui bazin piscicol

Văzând:

- expunerea de motive înregistrată sub nr. 338/25.01.2018, prin care primarul comunei Tinosu propune aprobarea concesionării, prin licitaţie publică, a terenului în suprafaţă de 31 186 mp, aparţinând domeniului public al comunei Tinosu, în vederea amenajării unui bazin piscicol;
- raportul de specialitate înregistrat sub nr 337/25.01.2018, întocmit de secretarul comunei Tinosu;
- avizul comisiei pentru activităţi economico-financiare, amenajarea teritoriului şi urbanism, protecţia mediului şi turism, agricultură a Consiliului local;
- avizul comisiei pentru activităţi juridice şi disciplină, muncă şi protecţie socială, protecţie copii, tineret şi sport;

În conformitate cu dispoziţiile:

- Art. 9 şi art. 10 din O.U.G. 54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007;
- Art. 15 şi art. 16 din Legea 213/1998, privind bunurile proprietate publică, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Art. 861 alin. (3) şi art. 871-873 din Codul civil;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. d), art. 45 alin. (1) şi art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administraţia publică locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

Consiliul Local al comunei Tinosu *adoptă prezenta hotărâre:*

Art. 1. – (1) Se aprobă studiul de oportunitate, în vederea concesionării, prin licitaţie publică, a suprafeţei de 31 186 mp, teren situat în extravilanul comunei Tinosu, satul Pisculeşti, T13, Hb 80, în vederea amenajării unui bazin piscicol, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Datele de identificare ale terenului menţionat la alin. (1) sunt cele prevăzute în anexa nr. 2.

Art. 2. Terenul care se propune spre concesionare aparţine domeniului public al comunei Tinosu aprobat prin HCL nr. 39/26.10.2017, privind

completarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului public al comunei Tinosu.

Art. 3. Se însuşeşte Raportul de evaluare, întocmit de către expert evaluator ing. Ciocoiu Petre, a terenului extravilan Tarla 13 Parcela Hb 80 în suprafaţă de 31 186 mp, raport prevăzut în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aprobă documentaţia de atribuire a contractului de concesiune a imobilului – teren prevăzut la art. 1, potrivit anexei nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Concesionarea terenului se va face pentru o perioadă de 25 ani, încapând cu data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa iniţială, prin simplul acord de voinţă al părţilor.

Art. 6. Redevenţa minimă anuală este de 2 600 euro/an.

Art. 7. (1) Componenţa **Comisiei de evaluare** se va stabili prin dispoziţia primarului.

(2) Se desemnează domnul consilier local Ghiţă Stelian , membru în Comisia de evaluare şi domnul consilier local Crăciun Ionel, membru supleant.

Art. 8. (1) Componenţa **Comisiei de soluţionare a contestaţiilor** se va stabili prin dispoziţia primarului.

(2) Se desemnează domnul consilier local Stan Vasile, membru în Comisia de soluţionare a contestaţiilor şi domnul consilier local Iordache George-Marcel, membru supleant.

Art. 9. Se împuterniceşte primarul comunei să încheie contractul de închiriere cu ofertantul declarat câştigător în urma licitaţiei.

Art. 10. Prezenta hotărâre va fi comunicată persoanelor şi instituţiilor interesate prin grija secretarului comunei.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

IORDACHE George-Marcel

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
DUMITRU Eugenia

Tinosu, 16.02.2018.
Nr. 10

ANEXA 1 LA HCL
NR. 10/16.02.2018

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA COMUNEI TINOSU

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU CONSILIUL LOCAL

STUDIU DE OPORTUNITATE

Pentru concesionarea unui teren aparţinând domeniului public al Comunei Tinosu, în vederea amenajării unui bazin piscicol

1. PREZENTARE GENERALĂ

DESCRIEREA ŞI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ A FI CONCESIONAT

Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Terenul este amplasat în extravilanul satului Pisculeşti, în suprafaţă de 31186 mp şi aparţine domeniului public al comunei Tinosu, conform HCL nr. 39/26.10.2017.

2. NECESITATEA ŞI OPORTUNITATEA CONCESIONĂRII

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social şi de mediu care justifică concesionarea terenului, sunt:

a. Motivaţia pentru componenţa economică:

- administrarea eficientă a domeniului public şi privat al comunei Tinosu pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;

b. Motivaţia pentru componenţa financiară: Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:

- concesionarul va achita autorităţii concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevenţă anuală stabilită prin contract.

- concesiunea trece în întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

c. Motivaţia pentru componenţa socială:

- crearea unui climat care să atragă şi investiţii ce au un impact pozitiv asupra comunităţii.

d. Motivaţia pentru componenţa de mediu:

- concesionarul va avea obligaţia, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislaţia în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecţia mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea şi evitarea poluării solului, cu efecte asupra sănătăţii populaţiei;

- utilizarea durabilă a resurselor;

- gestionarea eficientă a deşeurilor şi menţinerea cu stricteţe a condiţiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;

3. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Redevența cuvenită concedentului, este stabilită de Consiliul local prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul local.

4. ACORDAREA CONCESIUNII

Modalitatea de acordate a concesiunii în conformitate cu OUG nr. 54/2006 este de licitație deschisă.

5. DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 25 de ani începând de la data semnării contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile art. 7 din OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

6. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

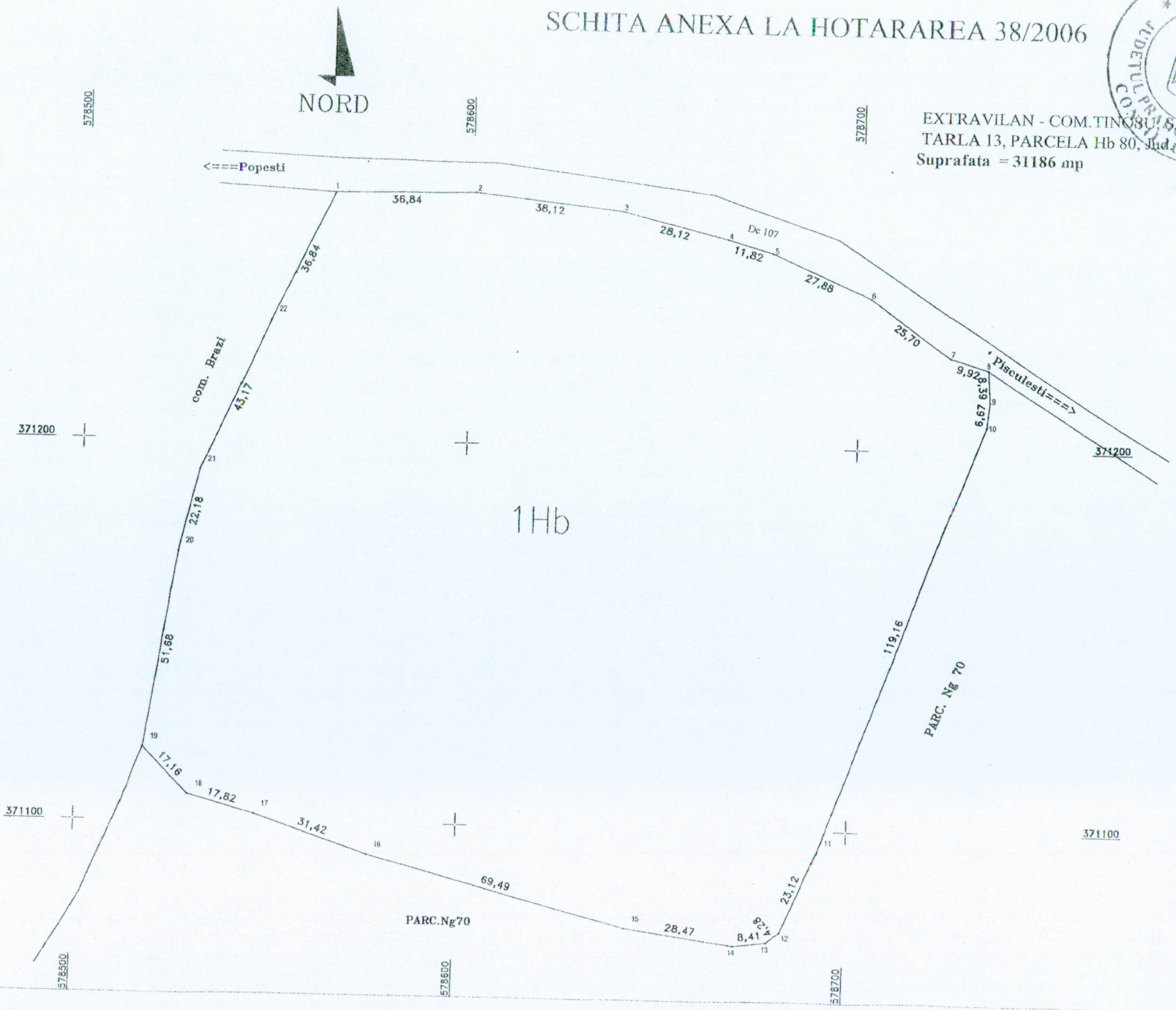
Desemnarea câștigătorului licitației pentru concesionare se va face în termen de 30 zile de la data deschiderii ofertelor.

Întrucât terenul nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei natural protejate.

anexa nr. 3 la HCL nr. 39/29.1

SCHITA ANEXA LA HOTARAREA 38/2006

EXTRAVILAN - COM.TINOSU, SAT TINOSU,
TARLA 13, PARCELA Hb 80, Jud.Prahova
Suprafata = 31186 mp



ANEXA NR.2 LA HCL NR 19/16.02.20..

ANEXA NR. 3
LA HCL NR. 10/16.02.2018

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU
CONSILIUL LOCAL

Expert tehnic ing Ciocoiu Petre

Cod Fiscal 26637814/2010
MEMBRU TITULAR ANEVAR Legitimatia nr 11469
-Expert evaluator intreprinderi
- Expert evaluator imobiliar
_ Expert evaluator bunuri mobil
ATESTAT DE MINISTERUL JUSTITIEI-Legitimatia nr.. 1009/2775/2000
- Expert tehnic auto
CONT IBAN BANC POST PLOIESTI RO 26 BPOS 3000 2645 331 ROL 01
Tf: **0722-234 124 : 0244-575487; e-mail :petre.ciocoiu@yahoo.com**

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan Tarlaua 13, Parcela Hb 80

Beneficiar :
Primaria Tinosu, jud Prahova

Data evaluarii

20-09-2017

Expert evaluator

ing Ciocoiu Petre

NAȚIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
CIOCOIU
PETRE
Legitimația Nr. 11469
Valabil 2017
Specializarea: EI, EPI, EBM
- ANEVAR -

EXPERT TEHNIC
CIOCOIU
S. PETRE
C.I.F. 26637814
PLOIESTI PRAHOVA

Catre

Primaria Tinosu

In urma solicitarii dumneavoastra si a intocmirii contractului de prestari servicii nr 54/9-09-2017 s-a intocmit raportul de evaluare cu scopul determinarii valorii de piata pentru terenul extravilan T 13,P arcela Hb 80; St =31 186 mp

Avand in vedere scopul si utilizarea evaluarii, aceasta a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017.

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar

In urma aplicarii metodologiei de evaluare prezentate in cadrul raportului s-au obtinut urmatoarea valoare de piata a terenului

Valoare teren balta-T13, P Hb80= 31 186 mp x 0,90 euro/mp
= 28067euro x 4,5989 = 129 077 lei

In raportul care urmeaza se prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului

Raportul s-a efectuat in concordanta cu legislatia in vigoare.

Considerente privind valorile estimate sunt:

- fiecare valoare a fost exprimata conform metodologiei prezentate in raport
- in estimarea valorii s-a tinut cont de principiul prudentei
- valoarea nu tine de responsabilitatile de mediu si de costurile de conformare la cerintele legale
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- cursul de schimb valutar este: 1 euro = 4,5989 lei/20-09-2017

Data evaluarii;20 -09-2017

Expert evaluator
Ing Ciocoiu Petre

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU CONSILIUL LOCAL

Sinteza evaluarii

I.Stabilirea termenilor de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Prezentarea evaluatorului:

DATE DE IDENTIFICARE:

Expert tehnic ing Ciocoiu Petre **MEMBRU TITULAR ANEVAR**

Legitimatia nr 11469

Cod Fiscal 26637814/2010

- *Expert evaluator intreprinder*
- *Expert evaluator imobiliar*
- *Expert evaluator bunuri mobile*

ATESTAT DE MINISTERUL JUSTITIEI-Legitimatia nr.. 1009/2775/2000

- *Expert tehnic auto*

CONT IBAN BANC POST PLOIESTI RO 26 BPOS 3000 2645 331 ROL 01

Tf: 0722-234 124 : 0244-575487; e-mail :petre.ciocoiu@yahoo.com

Certificare

La data eleborarii acestui raport evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR , a indeplinit cerintele de pregatire profesionala continua ale ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

Prin prezenta in limita cunostiintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.

De asemenea certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitor din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes prezent sau in viitor in proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori de impozitare care favorizeaza clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate conform metodologiei ANEVAR si respecta codul deontologic al acestuia.

Proprietatea a fost inspectata personal de evaluator impreuna cu proprietarul

Lucrarea a fost elaborata personal de catre evaluatorul care o si semneaza.

Ing Ciocoiu Petre
Evaluator EPI;EI;EBM

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - CIOCOIU PETRE Legitimația Nr. 11469 Valabil 2017 Specializarea: EI, EPI, EBM - ANEVAR -

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU CONSILIUL LOCAL

2 Beneficiar **Primaria com Tinosu, jud Prahova**

3Scopul ;

Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea beneficiarului, in scopul estimarii **valorii de piata** a baltii in vederea concesionarii.

In consecinta, in mod expres , este interzisa utilizarea valorii de piata rezultate in urma aplicarii metodelor de evaluare pentru alte scopuri(impzitare etc)

4.Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii

Obiectul evaluarii pentru determinarea valorii de piata este un teren extravilan T13; PHb 80

Parcela de teren este de fapt o balta neamenajata si care nu are peste

Vecini :

N- dr Dc 107 Pisculesti- Popesti – deschidere 178 ml.

E-ParcNg 70

S- Parc Ng 70

V-com Brazi- lungime 154 ml.

5 Baza de evaluare -Tipul valorii estimate

Baza de evaluare este **valoarea de piaţă**.conform Standerdelor 2017

Standardele de Evaluare ANEVAR 2017 la care se adauga Ghidurile de Evaluare (GE) si Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME),, Glosarul SEV

Standardele aplicate in prezentul raport sunt: SEV101 – Sfera misiunii de evaluare; SEV 102 – Implementare; SEV103 - Raportarea evaluarii; precum si Ghidurile de evaluare .

Principiile de evaluare pe care se bazează metodele alese în urma analizei proprietăţii de evaluat şi a pieţei sale specifice sunt:

- principiul cererii şi ofertei care susţine că preţul proprietăţii variază direct, dar nu neaparat proporţional atât cu cererea cât şi cu oferta;
- principiul substituţiei care, aplicat metodei comparaţiilor directe, arată că valoarea unei proprietăţi tinde să fie dată de preţul ce ar fi plătit pentru a achiziţiona o proprietate cu utilitate şi atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil;

. principiul anticipaţiei care incubă perceperea valorii ca fiind creată de perspectiva unor beneficii viitoare

Conform Standardului de Evaluare SEV 100-Cadru general definitia valorii de piata este urmatoarea:
"' *valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un vanzator hotarat si un cumparator hotarat, intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostiinta de cauza, prudent si fara constrangeri"*

6 Data evaluarii
Data evaluarii 20-09-2017 . Curs valutar 1 euro = 4,5989lei
Data intocmirii raportului 20-09-2017

7 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
Este interzisa distrbutia si reproducerea raportului de evaluare , iar utilizarea raportului este restrictionata la partile care detin din punct de vedere legal acest drept

8 Declararea conformitatii cu SEV
Abordarea evaluarii proprietatii este conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2017

9. Rezultatele evaluarii

Nr. crt	Denumire	Localitate	Adresa	Valoare de piata euro	Valoarea de piata lei
1	Teren St = 31 186mp	Tinosu	Tinosu	**28067**	**129077**

II.Date generale
2.1. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.
Pentru estimarea valorilor s-au parcurs urmatoarele etapa:
-identificarea si inspectarea terenurilor impreuna cu reprezentantul proprietarului
-intomirea contractului
-studierea documentatiei tehnice – titlul asupra terenului
-incadrare in zona

Au fost facute facute fotografii ale proprietatii anexate la raport

2.2.Natura si sursa de informatii utilizate pe care s-a bazat evaluarea

- Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017
- Comparabile vanzari terenuri in anexate la raport
- Informatiile culese cu ocazia inspectarii proprietatii de evaluat si cele puse la dispozitie de catre beneficiar

2.3. **Ipoteze si circumstante limitative**

- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele puse la dispozitie de catre client si au fost prezentate in raport fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

-nu se asumă nicio responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor privind titlul de proprietate, suprafetele desfasurate , acesta considerându-se a fi valabile,

-la elaborarea lucrarii au fost luati in calcul toti factorii care au influentat asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostiinta evaluatorului toate informatiile sunt corecte.

- evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse privind obiectul evaluarii, factorii de mediu etc, care ulterior ar putea influenta in vreun sens valoarea bunurilor in cauza.

- metodologic in elaborarea lucrarii s-a tinut seama de prevederile legale, de preturile de comercializare a unor bunuri similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar la datar raportului, precum si de situatia reala din teren.

Principial, raportul de evaluare respecta Standardele de Evaluare, Notele ANEVAR precum si materialul bibliografic de specialitate.

- Evaluatorul a prezentat in raport toate elementele necesare pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiuniilor si starii acestora.
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul modificarile eventuale din perioada urmatoare.
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea si a altor informatii de care evaluatorul nu avea acces
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare

2.4 Clauze speciale: publicare, confidentialitate, responsabilitate

Acest raport nu va putea fi inclus in intregime sau partial in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara.

Acest raport este confidential si poate fi utilizat numai pentru destinatia prevazuta in obiectivul lucrarii.

Potrivit scopului acestei lucrari evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta. In afara cazului cand aceasta a fost convenita in scris si in prealabil.

Daca in teren aceste informatii nu sunt corecte va fi necesara o revizuire a raportului de evaluare.

III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Dreptul de proprietate.

Proprietatea imobiliara este proprietatea Primariei comunei Tinosu
Amplasamentul este situat pe malul stang al raului Prahova cu o deschidere catre Dc 107 de 178 ml si lungimea de 154 ml

IV CEA MAI BUNA UTILIZARE SI EVALUAREA

4. 1 Cea mai buna utilizare

Relatiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe pietele imobiliare. Cunoasterea si intelegerea comporamentului pietei sunt esentiale pentru conceptul de **" cea mai buna utilizare".** Cand scopul unei evaluari este estimarea **valorii de piata,** analiza celei mai mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care va fi pusa proprietatea

Cea mai buna utilizare a terenului este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unei constructii care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care sa genereze cea mai profitabila utilizare.

Analiza de piata

Analizand ofertele versus tranzactii atat pentru terenuri dar mai ales pentru constructii se poate spune ca piata imobiliara este o piata a ofertelor .
Ofertele stau si 6-8 luni la vanzare pana isi gasesc un cumparator iar preturile ofertelor sunt mai mari cu pana la 15 % fata de pretul la care se tranzactioneaza proprietatile.
Preturile actuale medii la oferta ptr astfel de proprietate "balta "neamenajata pe intregul teritoriu tarii conform informatiilor de pe internet este de 1-2 euro/ mp in functie de dimensiuni , amplasament, amenajare.
Tinand cont de cele de mai sus cea mai buna utilizare pentru lotul de teren tinand cont de amplasare poate fi amenajare piscicola mai ales ca in zona nu se afla sa ceva.

4.2 Metode de evaluare

Metoda comparatiei de piata

Aceasta metoda se bazeaza pe informatiile din piata referitor la tranzactiile cu proprietati asemantoare comparabile trecute in anexa la raport.

Evaluare

Terenul este in suprafata de 31186 mp .

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU CONSILIUL LOCAL

Regimul economic-folosinta actuala a terenului –balta.
Utilizari permise; piscicol. – dupa amenajare.
Utilizari interzise-orice utilizare care sa polueze mediul
Evaluarea terenului se face pe baza comparabilelor gasite pe Internet.
S-a apelat la aceste comparabile deoarece exista un numar foarte mic de tranzactii de acest fel si anume luciu de balta neamenajata.
Evaluarea se bazeaza pe comparabilele urmatoare:

Comparabile

Proprietar Extravilan / intravilanExtravilan

Suprafata utila270 000 m²

Balta neamenajata Situata la 35 km de Bucuresti, 27 ha proprietate, flux de apa permanent, pretabila pentru crestere peste (crap, cteno, salau, somn. stiuca, biban) in sistem industrial, agrement si pescuit sportiv
Pret 270000 euro. Rog seriozitate, Dragoiesti, jud Ialomita Pret / mp – 1 euro

B OLX

Vand luciu de balta neamenajata -Lugoj jud Timis – Mate Ianos – trei balti Stot= 184 300 mp . Se vand si separate.

Pret negociabil 1 euro / mp

C Carja, jud VASLUI tf 0755406 650 Vand balta 1hectar si 30 ari pret 50 000 lei

Analizand comparabilele de mai sus si neavand posibilitatea verificarii tuturor comparatiilor pe teren se ia de baza pentru calcul valoarea de 1 euro /mp
Ofertele de astfel de proprietati sunt foarte putine.
Cererile sunt foarte reduse .rezulta un echilibru foarte fragil intre cerere si oferta.
Pretul de 1 euro este pret de oferta caruia i se aplica o ajustare de 10 % deoarce intodeauna ofertele sunt mai mari cu valori cuprinse intre 10-15 %.
Cererea pentru astfel de proprietati este destul de mica deoarece se dezvolta o activitate specializata si restransa – activitatea piscicola-.si de aici negocierea pretului de oferta cu pana la 10%

Valoare de piata balta St = 31186 mp = 31186mp x 0,90euro/ mp =
= 28067 euro x 4,5989 lei= 129 077 lei

Data intocmirii raportului
20-09-2017

Expert evaluator
Ing Ciocoiu Petre

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - CIOCOIU PETRE Legitimația Nr. 11469 Valabil 2017 Specializarea: EI, EPI, EBM - VINFMON - ANEVAR

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU CONSILIUL LOCAL

Prezentarea evaluatorului:

DATE DE IDENTIFICARE:

EXPERT TEHNIC – **ing. Ciocoiu Petre**

ATESTAT DE ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR

Legitimatie nr. **11469** - ***Expert evaluator intreprinderi***

- - ***Expert imobiliar***
- - ***Expert bunuri mobile***

ATESTAT DE MINISTERUL JUSTITIEI-**LEGITIMATIE NR. 1009/2775/2000**

- ***Expert tehnic auto***

- Adresa: Ploiesti, Str. Jianu 2, ap. 70
- Telefon: 0244/575487 ; 0722/234124
- Registrul comertului:
- Cod fiscal: 26637814/2010
- Cod bancar: Banc Post Ploiesti IBAN:

OBIECTUL DE ACTIVITATE:

- expertizare si evaluare intreprinderi
- realizare expertize si evaluari in domeniul utilajelor si instalatiilor
- expertize si evaluari imobiliare
- evaluari pentru impozitare
- evaluari de active societati comerciale
- acordare consultanta in domeniul tehnic
- expertize tehnice auto, circulatie rutiera

EXPERIENTA PROFESIONALA:

Expertul are experienta in domeniul de evaluari de active si societati comerciale de peste 30 ani si este membru titular ANEVAR

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU
CONSILIUL LOCAL

Cuprins

I. Introducere

1. 1. Adresa de inaintare
1. 2. Pagina de titlu
1. 3. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante
1. 4. Certificarea evaluatorului - semnatura

II. Premisele evaluarii

2.1 Ipotezele speciale si conditiile limitative
2.2 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii
2.3 Drepturile de proprietate evaluate
2.4 Tipul valorii estimate
2.5 Data estimarii valorii ; Moneda raportului
2.6 Inspectia proprietatii
2,7 Riscul evaluarii
2.8 Sursele de informare utilizate
2.9 Clauze de nepublicare

III. Prezentarea datelor

3.1 Identificarea proprietatii. Descrierea juridica
3.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
3.3 Informatii despre amplasament
3.4 descrierea constructiei si amenajarilor
3.5 Analiza pietei imobiliare

IV Analiza datelor si concluziile

4.1 Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat
4.2 Evaluarea terenului
4.3Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

V Anexe

5.1Prezentarea evaluatorului
5.2 Fotografii, planuri de amplasarem relevee cladire., extrase CF, CVC
5.3 Comparabile

ANEXE

Comparabile

Proprietar **Extravilan / intravilanExtravilan**

Suprafata utila270 000 m²

Situata la 35 km de Bucuresti, 27 ha proprietate, flux de apa permanent, pretabila pentru crestere peste (crap, cteno, salau, somn, stiuca, biban) in sistem industrial, agrement si pescuit sportiv
Pret 270000 euro. Rog seriozitate, Dragoiesti, jud Ialomita

Pret / mp – 1 euro

B

Vand luciu de balta Lugoj jud Timis – Mate Ianos – trei balti Stot= 184 300 mp

Pret negociabil 1 euro / mp

C

Carja, jud VASLUI tf 0755406 650

Vand balta 1hectar si 30 ari pret 50 000 lei

Anexa nr. 4
la HCL nr. 10/16.02.2018

DOCUMENTAŢIE DE ATRIBUIRE
prin licitaţie publică a concesiunii terenului în suprafaţă de 31186 mp,
teren aflat în extravilanul comunei Tinosu, în vederea amenajării unui bazin piscicol

SECŢIUNEA I
INFORMAŢII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Art. 1 Comuna Tinosu, cu sediul în comuna Tinosu, sat Tinosu nr. 338, telefon: 0244/482702, fax: 0244/482900, cod fiscal 2843060, cont RO47TREZ53921300205XXXXX deschis la Trezoreria Boldeşti-Scăeni, reprezentată prin domnul Andrei Iulian-Gabriel, în calitate de Primar.

SECŢIUNEA II
INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Art. 2. Atribuirea contractului de concesiune se va face prin procedură de licitaţie, cu respectarea prevederilor Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată prin Legea nr. 22/2007 şi a Normei metodologice de aplicare a Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată prin Hotărârea Guvernului României nr. 168/2006.

Art. 3. Prin HCL 10/16.02.2018, s-a aprobat Studiul de oportunitate, întocmit în temeiul dispoziţiilor Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 54/2006, aprobată prin Legea nr. 22/2007, în vederea concesionării terenului în suprafaţă de 31186 mp, situat în extravilanul comunei Tinosu.

Art. 4. Principiile care stau la baza atribuirii contractului de concesiune sunt:

a) transparenţa – punerea la dispoziţia tuturor celor interesaţi a informaţiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;

b) tratamentul egal – aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;

c) proporţionalitatea – presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară şi corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea – aplicarea de către autoritatea publică a aceloraşi reguli, indiferent de naţionalitatea participanţilor la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea condiţiilor prevăzute de acordurile şi convenţiile la care România este parte;

e) libera concurenţă – asigurarea de către autoritatea publică a condiţiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condiţiile legii, ale convenţiilor şi acordurilor internaţionale la care România este parte.

Art. 5. Procedura de atribuire este licitaţia, procedura la care persoana fizică sau juridică are dreptul de a depune oferta.

Art. 6 Anunţul de licitaţie se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a IV, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală.

Art. 7. Anunţul de licitaţie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 8. (1) În vederea participării la licitaţie, ofertanţii sunt obligaţi să achite la casieriea instituţiei:

- taxa pentru obţinerea documentaţiei de atribuire în sumă de 50 lei;
- taxa de participare în cuantum de 200 lei;

(2) Concedentul va pune la dispoziţia persoanelor interesate, pe suport de hârtie şi/sau pe suport magnetic, documentaţia de atribuire în cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Art. 9. (1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire.

(2) Concedentul are obligaţia de a răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 4 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

(3) Fără a aduce atingere prevederilor art. 9 alin. (2), concedentul are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2), acesta din urmă are totuşi obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

(5) Concedentul are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art. 10. (1) Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă au fost depuse cel puţin 3 oferte valabile.

(2) În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin 3 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

(3) Dacă nici după repetarea procedurii de licitaţie nu au fost depuse cel puţin 3 oferte valabile, concedentul va anula procedura şi va organiza o procedură de negociere directă, conform prevederilor Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată prin Hotărârea Guvernului României nr. 168/2006.

(4) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

Art. 11. (1) Plicurile care conţin oferta, închise şi sigilate, se deschid la data prevăzută în anunţul de licitaţie.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor solicitate potrivit prezentei documentaţii.

(3) Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin 3 oferte să întrunească condiţiile prevăzute în prezenta documentaţie.

(4) După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va menţiona rezultatul analizei, care va fi semnat de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

(5) Deschiderea plicurilor interioare, se face numai după semnarea procesului-verbal menţionat anterior.

(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei, în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condiţiile de valabiltate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

(7) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmeşte în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(8) În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câştigător şi ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.

(9) Contestaţiile privind derularea procedurii de atribuire, prin licitaţie publică, a contractului de concesiune pentru terenul în suprafaţă de 31186 mp, situat în extravilanul comunei Tinosu, se depun la sediul Primăriei comunei Tinosu, în termen de 3 zile lucrătoare calculate de la data primirii informării cu privire la excluderea ofertei şi vor fi soluţionate de către o comisie constituită prin dispoziţia Primarului comunei Tinosu.

(10) Pe parcursul aplicării procedurii de licitaţie, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

(11) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite ofertanţilor vizaţi.

(12) Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 4 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(13) În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

SECŢIUNEA III
CAIET DE SARCINI

Art. 12. Informaţii generale privind obiectul concesiunii

12.1. Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

- suprafata 31 186 mp, situat în extravilanul satului Pisculeşti, T 13, Hb 80, comuna Tinosu.
- terenul ce face obiectul concesionării aparţine domeniului public al comunei Tinosu, conform HCL nr. 39/26.10.2017 privind completarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului public al comunei Tinosu, judeţul Prahova.

12.2. Destinaţia bunului care face obiectul concesiunii:

- suprafaţa de teren este propusă pentru concesionare în scopul amenajării unui bazin piscicol.

12.3. Condiţiile de exploatare a concesiunii şi obiectivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesiunii:

- se realizează potrivit studiului de oportunitate aprobat prin prezenta hotărâre.

Art. 13. Condiţii generale ale concesiunii

13.1. regimul bunului utilizat de concesionar în derularea concesiunii (regimul bunurilor proprii):

- terenul în suprafaţă de 31 186 mp, situat în extravilanul satului Pisculeşti, T13, Hb 80, comuna Tinosu, după încetarea contractului de concesiune, revine pe deplin şi liber de orice sarcină în posesia concedentului;
- bunurile utilizate pe durata concesiunii de către concesionar sunt şi rămân proprietatea acestuia la încetarea concesiunii, dacă nu fac obiectul intenţiei concedentului de a le achiziţiona ca bunuri de preluare;
- în derularea concesiunii, bunul preluat de concesionar îl constituie terenul în suprafaţă de 31 186 mp, situat în extravilanul satului Pisculeşti, T 13 Hb 80, comuna Tinosu;
- potrivit prevederilor art. 71 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri de proprietate publică, aprobată prin Legea nr. 22/2007, contractul de concesiune care se va încheia pentru terenul care face obiectul concesiunii, va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate publică sau în Cartea funciară;
- la încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

13.2. Obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare

- concesionarul îşi asumă în totalitate responsabilităţile de mediu pe toată durata concesiunii, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiţie, organizare de şantier, intervenţie, exploatare, demolare, etc.) şi menţinerea acestuia în condiţii normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant şi lipsit de riscuri pentru personalul de exploatare şi întreţinere, precum şi pentru aşezările umane.

13.3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate şi permanenţă

- concesionarea va asigura exploatarea investiţiei în regim de continuitate şi permanenţă, pe durata contractului.

13.4. Interdicţia subconcesionării bunului concesionat.

- este interzisă subconcesionarea bunului, în tot sau în parte, unei alte persoane.
- după finalizarea procedurii de licitaţie şi încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligaţia de a exploata în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa bunul proprietate publică ce face obiectul concesiunii.

13.5. Condiţiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

- concesionarul nu poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii.

13.6. Durata concesiunii

- durata concesiunii este de 25 de ani.

- contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa iniţială, prin simplul acord de voinţă al părţilor.

13.7. Plata redevenţei

- valoarea minimă a redevenţei anuale este de 2600 euro/an, stabilită prin Hotărârea Consiliul local nr. 10/16.02.2018.

- plata redevenţei se face în contul RO47TREZ53921A300530XXXX, deschis la Trezoreria Boldeşti-Scăeni sau la casieria Primăriei comunei Tinosu.

- plata redevenţei se va face în două tranşe, prima tranşă se va achita până la data de 31.martie 50% din redevenţă şi până la data de 30.septembrie integral, pentru anul calendaristic în curs.

- redevenţa aferentă anului calculată la data semnării contractului de concesiune se va plăti în termen de 60 de zile de la semnarea acestuia.

- redevenţa obţinută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul local al comunei Tinosu.

- plata cu întârziere a redevenţei conduce la aplicarea de penalităţi de 1% din preţul redevenţei anuale, pentru fiecare lună de întârziere, calculată din ziua imediat următoare scadenţei şi până la îndeplinirea efectivă a obligaţiilor.

- se consideră întârziere la plata redevenţei depăşirea termenelor scadente, prevăzute mai sus (31 martie, respectiv 30.septembrie).

- neplata redevenţei (inclusiv a penalităţilor de întârziere) pe o perioadă mai mare de 90 de zile de la termenele de plată stabilite în contract conduce la rezilierea de plin drept a contractului, cu înştiinţarea prealabilă a concesionarului.

- redevenţa va fi achitată în lei, la cursul leu-euro stabilit de BNR în preziua plăţii.

- în cazul depăşirii cu 15 de zile a scadenţei de plată, redevenţa şi penalităţile aferente se pot încasa din garanţia constituită, cu înştiinţarea prealabilă a concesionarului.

- concesionarul are obligaţia de a reconstitui garanţia depusă în termen de 30 de zile de la notificarea concedentului.

- refuzul reconstituirii garanţiei de bună execuţie în termenul stabilit (30 de zile) conduce la rezilierea de drept a contractului.

13.8. Natura şi cuantumul garanţiilor solicitate de concedent

În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanţie de bună execuţie, 50 % din suma datorată concedentului cu titlu de redevenţă pentru primul an de concesiune constituită prin scrisoare de garanţie bancară în contul RO17TREZ5395006XXX002030 deschis la Trezoreria Boldeşti-Scăieni sau va fi achitată cu numerar la casieria concedentului.

13.9. Caracteristicile investiţiilor

Realizarea investiţiei se va face în conformitate cu documentaţia de urbanism în vigoare.

13.10. Clauzele referitoare la încetarea contractului de concesiune

Contractul de concesiune încetează în următorele condiţii:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată;

c) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;

f) în caz de neplată a redevenţei (inclusiv a penalităţilor de întârziere) pe o perioadă mai mare de 90 de zile, situaţie care conduce la rezilierea de plin drept a contractului fără nici o altă formalitate prealabilă;

g) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin răscumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului. În acest caz se va întocmi o documentaţie tehnico-economică în care se va stabili preţul răscumpărării. În această situaţie de încetare a concesiunii nu se percep daune;

h) în caz de forţă majoră;

i) nerespectarea altor clauze prevăzute de contractul de concesiune.

13.11. Condiţii de participare:

- ofertantul trebuie să facă dovada că nu are datorii la bugetul local şi la bugetul de stat;
- ofertantul (persoana fizică sau juridică) nu are sau nu a avut litigii cu U.A.T. Tinosu referitoare la terenul ce face obiectul concesiunii.

13.12. Prin contractul de concesiune părţile pot stabili şi alte clauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere clauzelor şi condiţiilor reglementate de lege.

SECŢIUNEA IV
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR

Art. 14. (1) Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei.

(2) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile, calculată de la data deschiderii ofertelor.

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Tinosu până la data limită precizată în anunţul procedurii de licitaţie.

(4) Riscurile legate de transmitere a ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(5) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(6) Ofertele se redactează în limba română.

(7) În situaţia unei asocieri, fiecare asociat are obligaţia de a depune toate documentele solicitate prin prezenta documentaţie, precum şi acordul de asociere.

Art. 15. (1) Oferta se transmite într-un singur plic sigilat, care se înregistrează, în ordinea primirii ofertelor, în registrul de intrare-ieşire al instituţiei, precizându-se data şi ora.

(2) Pe plic se va indica obiectul concesionării pentru care este depusă oferta („*Concesionare teren în suprafaţă de 31186 mp, teren aflat în extravilanul comunei Tinosu, în vederea amenajării unui bazin piscicol*) , numele şi adresa ofertantului însoţită de un număr de telefon.

(3) Plicul va conţine următoarele documente de calificare:

Declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

a) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;
b) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanţa;
c) Acte doveditoare privind taxa de participare la licitaţie – Chitanţa;
d) Cazier judiciar - pentru persoane fizice;
e) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;
f) Autorizaţie de funcţionare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;
g) Declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al societăţii comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice;
h) Certificat constatator privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate);
i) Certificat privind plata obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Direcţia de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are

obligaţii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice şi juridice;

j) Plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare.

Art. 16. (1) Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data limită pentru depunere, stabilită în anunţul de participare.

(2) Riscurile legate de transmitere a ofertei, inclusiv, forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(3) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului alta decât cea menţionată în anunţul de licitaţie sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

SECŢIUNEA V
INFORMAŢII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Art. 17. (1) Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este „cel mai mare nivel al redevenţei".

(2) Concedentul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire menţionat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câştigător, în cazul în care 2 ofertanţi au ofertat acelaşi preţ.

SECŢIUNEA VI
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Concesionarul şi concedentul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînţelegere ori dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, concedentul şi concesionarul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de concesiune, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

(3) Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul concedentului.

SECŢIUNEA VII
INFORMAŢII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

I. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE CONCESIONARULUI

Art. 19. (1) În temeiul contractului de concesiune, concesionarul dobândeşte dreptul de a exploata pe riscul şi pe răspunderea sa, bunul proprietate publică care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi şi de a culege fructele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului şi scopului stabilit de părţi prin contractul de concesiune.

Art. 20 (1) În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligaţia să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate şi permanenţă, a bunului proprietate publică care face obiectul concesiunii.

(2) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul este obligat să plătească redevenţa la valoarea şi în modul stabilit în contractul de concesiune.

(4) Concesionarul este obligat să respecte condiţiile impuse de natura bunului proprietate publică.

Art. 21. La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit şi libere de orice sarcini.

Art. 22. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forţa majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activităţii, în condiţiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

Art. 23. În cazul în care concesionarul sesizează existenţa sau posibilitatea existenţei unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activităţii, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii activităţii.

II. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE CONCEDENTULUI

Art.24. (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, verificând respectarea obligaţiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului şi în condiţiile prevăzute de lege.

Art.25. (1) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, numai în condiţiile prevăzute de lege.

(2) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiţii stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.

Art. 26. (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

SECŢIUNEA VIII
DISPOZIŢII FINALE

Art. 27. Drepturile şi obligaţiile părţilor se stabilesc prin contract şi în conformitate cu caietul de sarcini.

Art.28. Obţinerea tuturor avizelor şi acordurilor, pentru realizarea investiţiei cad în sarcina concesionarului, conform prevederilor din certificatul de urbanism.

Art. 29. Concesionarul este obligat să asigure, pe perioada derulării concesiunii, continuitatea activităţii în scopul căreia a fost concesionat terenul.

Art. 30. Prezenta documentaţie, se completează după caz, cu legislaţia în vigoare referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

CONTRACT DE CONCESIUNE

Capitolul I. - Părţile contractante

Comuna Tinosu, cu sediul în comuna Tinosu, sat Tinosu, nr. 338, telefon: 0244/482702, fax: 0244/482900, cod fiscal 2843060, cont RO47TREZ53921A300530XXXX, deschis la Trezoreria Boldeşti-Scăeni, reprezentată prin domnul Andrei Iulian-Gabriel, având funcţia de Primar, în calitate de **concedent**, pe de o parte

şi

_____

_____

_____

În temeiul Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007, în temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. 10/16.02.2018 de aprobare a concesionării, prin licitaţie publică, a terenului extravilan Tarla 13 Parcela Hb 80 în suprafaţă de 31 186 mp, aparţinând domeniului public al comunei Tinosu, judeţul Prahova, în vederea amenajării unui bazin piscicol,

au încheiat prezentul contract de concesiune.

Capitolul II. - Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 - (1) Obiectul contractului de concesiune este concesionarea, predarea de către comuna Tinosu respectiv preluarea de către concendent a terenului în suprafaţă de 31 186 mp. situat în comuna Tinosu, sat Pisculeşti, T13 Hb80, în conformitate cu obiectivele concedentului.

Comuna Tinosu va preda şi va primi la expirarea termenului contractului terenul ce face obiectul concesiunii pe bază de proces-verbal de predare-primire.

(2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: terenul împreună cu toate utilităţile edilitare aduse în zonă şi realizate în conformitate cu autorizaţiile de construire;

b) bunurile proprii: mobilier, aparatură, alte bunuri mobile, care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului;

Capitolul III. - Termene

Art. 2. (1) Durata concesiunii este de 25 (douăzecişicinci) ani, începând de la data semnării procesului verbal de predare – primire a terenului.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa iniţială.

(3) Contractul de concesiune intră în vigoare de la data semnării acestuia de către părţi.

(4) Intenţia prelungirii contractului de concesiune se notifică celeilalte părţi cu cel puţin 60 de zile înainte de încetarea prezentului contract.

Capitolul IV. - Redevenţa

Art. 3. (1) Redevenţa este de ..... euro/an, conform ofertei depuse, plătibilă.

- plata redevenţei se va face în două tranşe, prima tranşă se va achita până la data de 31.martie 50% din redevenţă şi până la data de 30.septembrie integral, pentru anul calendaristic în curs.

- Redevenţa aferentă anului calculată la data semnării contractului de concesiune se va plăti în termen de 60 de zile de la semnarea acestuia.

- Redevenţa va fi achitată în lei, la cursul leu-euro stabilit de BNR în preziua plăţii.

Capitolul V. Plata Redevenţei

Art. 4. (1) Plata redevenţei se face în contul RO47TREZ53921A300530XXXX, deschis la Trezoreria Boldeşti-Scăeni sau la casieria Primăriei comunei Tinosu.

(2) Redevenţa obţinută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul local al comunei Tinosu.

(3) Plata cu întârziere a redevenţei conduce la aplicarea de penalităţi de 1% din preţul redevenţei anuale, pentru fiecare lună de întârziere, calculată din ziua imediat următoare scadenţei şi până la îndeplinirea efectivă a obligaţiilor.

(4) Se consideră întârziere la plata redevenţei depăşirea termenelor scadente, prevăzute mai sus (31 martie, respectiv 30.septembrie).

(5) Simpla împlinire a termenului stabilit în executarea obligaţiilor contractuale conduce la punerea în întârziere de drept a concesionarului.

(6) În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanţie de bună execuţie, o sumă de ..... euro, reprezentând 50 % din suma datorată concedentului cu titlu de redevenţă pentru primul an de concesiune constituită prin scrisoare de garanţie bancară, în contul RO17TREZ5395006XXX002030 deschis la Trezoreria Boldeşti-Scăieni sau va fi achitată cu numerar la casieria concedentului.

(7) În cazul depăşirii cu 15 de zile a scadenţei de plată, redevenţa şi penalităţile aferente se pot încasa din garanţia constituită, cu înştiinţarea prealabilă a concesionarului.

(8) Concesionarul are obligaţia de a reconstitui garanţia depusă în termen de 30 de zile de la notificarea concedentului.

(9) Refuzul reconstituirii garanţiei de bună execuţie în termenul stabilit (30 de zile) conduce la rezilierea de drept a contractului.

(10) Neplata redevenţei (inclusiv penalităţilor de întârziere) pe o perioada mai mare de 90 de zile, conduce la rezilierea de drept a contractului fără nicio altă formalitate prealabilă.

Capitolul VI. Drepturile părţilor

Drepturile concesionarului

Art. 5. (1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi şi de a culege fructele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului şi scopului stabilit de părţi prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

Art. 6. (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investiţiilor, precum şi modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activităţii, verificând respectarea obligaţiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului şi în următoarele condiţii:
- notificarea prealabilă a concesionarului se va face cu cel puţin 5 zile calendaristice înainte de data controlului;

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local.

Capitolul VII. Obligaţiile părţilor

Obligaţiile concesionarului

Art. 8. (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate şi de permanenţă a terenului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să folosească în mod direct bunul ce face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcensiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevenţa la termenele stabilite prin contract.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condiţiile impuse de natura bunurilor, activităţilor (materiale cu regim special, condiţii de siguranţă în exploatare, protecţia mediului, protecţia muncii, etc.)

(6) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit şi libere de orice sarcini.

(7) La încetarea contractului de concesiune concesionarul poate să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile proprii, în privinţa cărora concedentul şi-a manifestat intenţia de a le dobândi.

(8) La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forţa majoră şi cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activităţii, în condiţiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

(9) În cazul în care concesionarul sesizează existenţa sau posibilitatea existenţei unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activităţii, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii activităţii.

(10) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, desfăşurarea activităţii în noile condiţii stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 7 punctul 3 din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(11) Concesionarul este obligat să nu închirieze şi să nu constituie garanţii reale asupra bunului ce face obiectul contractului.

Obligaţiile concedentului

Art. 9. - (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Concedentul este obligat să predea terenul ce constituie obiectul concesiunii liber de orice sarcini, în termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a contractului.

Capitolul VIII. - Încetarea contractului de concesiune

Art. 10. - (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situaţii:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condiţiile legii;

b) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina concedentului, în caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată;

c) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;

f) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin răscumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului. În acest caz se va întocmi o documentaţie tehnico-economică în care se va stabili preţul răscumpărării. În această situaţie de încetare a concesiunii nu se percep daune;

g) în caz de forţă majoră;

h) în caz de neplată a redevenţei (inclusiv a penalităţilor de întârziere) pe o perioadă mai mare de 90 de zile, situaţie care conduce la rezoluţiunea de plin drept a contractului fără nici o altă formalitate prealabilă

i) nerespectarea altor clauze prevăzute de prezentul contract.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) *bunurile de retur* ce revin de plin drept, gratuit şi libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune – terenul împreună cu toate utilităţile edilitare aduse în zona realizate în conformitate cu autorizaţiile de construire;

b) *bunurile proprii* care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului.

Capitolul IX. Clauze contractuale referitoare la împărţirea responsabilităţilor de mediu între concedent şi concesionar

Art. 11. Pe durata contractului concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecţie a mediului, potrivit actelor normative aplicate privind protecţia mediului.

Capitolul X. Răspunderea contractuală

Art. 12. - Nerespectarea de către părţile contractante a obligaţiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă.

Capitolul XI. Clauze Speciale

Art. 13. Prin semnarea prezentului contract concesionarul confirmă că a luat cunoştinţă despre toate condiţiile impuse de concedent aşa cum rezultă acestea din prezentul contract şi le acceptă fără obiecţiuni.

Art. 14. Pe toată durata prezentului contract, terenul concesionat rămâne în proprietatea Concedentului.

Art. 15. Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va face prin act adiţional semnat de ambele părţi şi doar cu acordul concedentului – Comuna Tinosu.

Art. 16. Simpla împlinire a termenului stabilit în executarea obligaţiilor contractuale conduce la punerea în întârziere de drept a concesionarului conform art. 1523 alin. (1) NC.civ.

Capitolul XII. Litigii

Art. 17. (1) Orice dispută, controversă sau pretenţie care ar putea rezulta din sau în legătură cu încheierea, interpretarea, punerea în executare sau încetarea prezentului contract va fi soluţionată de către părţi pe cale amiabilă.

(2) În ipoteza în care părţile nu ajung la o soluţie pe cale amiabilă, soluţionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat astăzi _____ în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Concedent,
U.A.T. COMUNA Tinosu

PRIMAR,
ANDREI Iulian-Gabriel

Concesionar,